

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Imponente villa cittadina con ampliamento moderno in posizione privilegiata a Pankow

Codice oggetto: 24071049



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 787 m²

Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24071049
Superficie netta	ca. 228 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.550.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 107 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.08.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	131.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

Capital
HARLES-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow

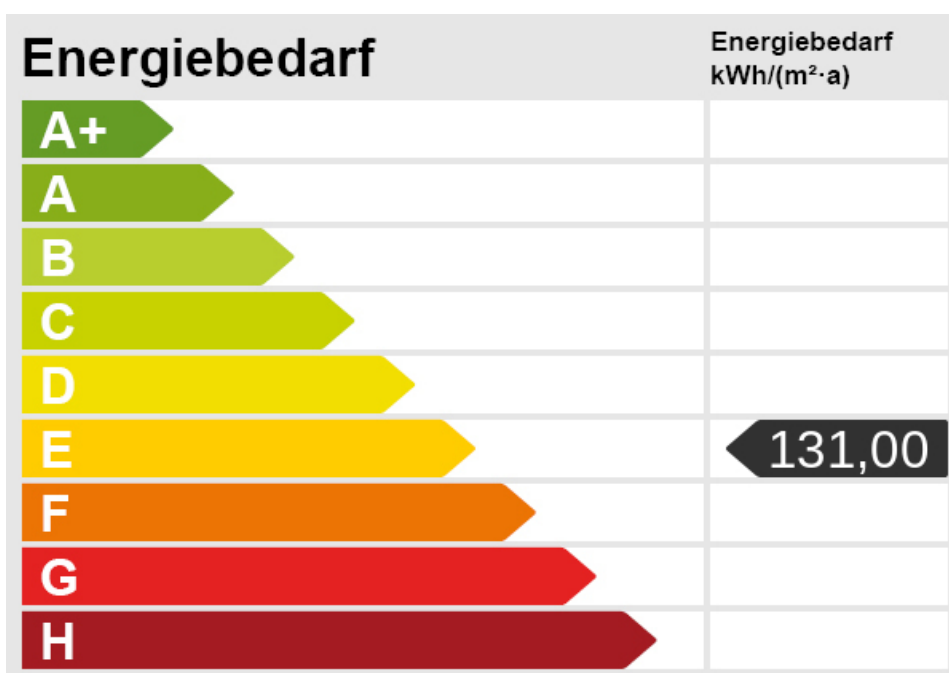
BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Una prima impressione

L'immobile qui offerto è situato in una zona residenziale di prim'ordine a Niederschönhausen, uno dei quartieri più ricercati di Berlino. Nell'ex quartiere governativo della DDR, storia e modernità convivono fianco a fianco. Ville storiche in posizione tranquilla caratterizzano la zona intorno a Majakowskiring. Il parco del castello di Niederschönhausen e il fiume Panke che scorre dolcemente si trovano nelle immediate vicinanze. Questa villa con seminterrato è stata costruita nel 1937 come residenza di un industriale su un terreno di circa 787 m². Offre circa 136 m² di superficie abitabile, distribuiti in cinque ampi locali, ed è stata completamente ristrutturata con grande attenzione ai dettagli dall'attuale proprietario nel 2000/2001. L'ampliamento adiacente alla villa è stato costruito nel 2003. Ha un ingresso indipendente, non ha seminterrato e offre due ampi locali per una superficie abitabile di circa 92 m². Una solida scala e un vestibolo consentono l'accesso alla villa. Il vestibolo conduce anche al bagno per gli ospiti. Dall'ampio ingresso si accede a due stanze e alla cucina. Una scala in legno massello restaurata conduce al piano superiore e, dietro due porte in legno, si trovano gli ingressi alla cantina e a un piccolo ripostiglio. Dall'ampio vano, doppie porte decorative conducono alla terza stanza di questo piano. Al piano superiore, un corridoio conduce al bagno, alle altre due stanze e, tramite una scala in legno, alla soffitta. Un balcone completamente coperto completa questo piano. La soffitta è predisposta per essere ristrutturata e, con circa 50 m² di superficie calpestabile, offre un potenziale di ampliamento ideale. Il seminterrato riscaldato ospita, oltre al corridoio e al locale caldaia con impianto di riscaldamento centralizzato a gas, altri due pratici ripostigli e un piccolo antibagno. Dal seminterrato si accede anche all'annesso adiacente. L'annesso è stato progettato come appartamento separato per il proprietario, ma non è mai stato abitato ininterrottamente, quindi è in perfette condizioni. La veranda laterale della casa dà accesso al bagno per gli ospiti e alla cucina, che ospita anche la scala per il piano superiore. Un soggiorno con piastrelle di alta qualità e accesso al giardino e alla terrazza completa il piano terra. Il piano superiore, accessibile tramite una scala in legno massello, è concepito come uno studio open space. Oltre al bagno padronale, dispone di un balcone con splendida vista sul giardino. Il piano terra è dotato di riscaldamento a pavimento e tapparelle elettriche. La proprietà, completamente recintata, è dotata di un cancello decorativo in metallo sul lato strada, che consente l'accesso. Parzialmente circondata da alberi secolari, la proprietà comprende un pozzo privato per l'irrigazione del giardino. Una casetta da giardino in legno offre ampio spazio per riporre attrezzi e mobili da giardino. Lasciatevi conquistare da questa proprietà eccezionale e fissate una visita con noi oggi stesso!

Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Dettagli dei servizi

- ehemalige Fabrikantenvilla von 1937, saniert 2000
- Villa unterkellert
- überdachter Balkon
- teilweise Dielenböden
- freier Zug für Kaminofen
- ausbaufähiges großes Dachgeschoss
- zweigeschossiger Anbau/Neubau 2003
- im EG Anbau Fußbodenheizung und elektrische Jalousien
- Einbauküche Fa. Nolte
- Gaszentralheizung
- Holz-Gartenhäuschen
- Brunnen für Gartenbewässerung

Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Tutto sulla posizione

Pankow ist ein Stadtteil mit viel Grün. Villenbebauung und Einfamilienhäuser neben vereinzelt Mehrfamilienhäusern sind charakteristisch. Der Bezirk zählt zu den gutbürgerlichen Wohngebieten im nördlichen Berlin. Begehrteste Wohngegend ist der nördliche Teil von Pankow, der Bereich Niederschönhausen. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, der Bürgerpark und der Schlosspark des Schlosses Schönhausen sowie auch die Schönholzer Heide, machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Das angebotene Ein-/Mehrfamilienhaus befindet sich in bester Lage in der Nähe des Schlossparks. Bis 1960 wohnten die Mitglieder der DDR-Regierung in Niederschönhausen. Sie bewohnten damals das sogenannte „Städtchen“, ein Gebiet um den Majakowskiring. Hier befindet sich auch das Schloss Schönhausen. Die Leute hier schätzen die etablierte und urbane Lebensqualität - in der Nähe zum Berliner Zentrum und mit bester Infrastruktur und Anbindung an Bus und S-Bahn.

Neben Läden des täglichen Bedarfs bietet Pankow auch zahlreiche Sport- und Erholungseinrichtungen, Restaurants und Cafés. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, diverse Ämter runden das Angebot der gewachsenen Infrastruktur ab. Obwohl Pankow-Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring. Über die S-Bahn erschlossen wird das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und West. Straßenbahnlinie (M1) und Buslinien (150/250) ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Entfernungen mit dem Auto:

- ca. 15 Min. zum Alexanderplatz
- ca. 25 Min. zum Kurfürstendamm
- ca. 21 Min. zum Hauptbahnhof
- ca. 20 Min. zum Flughafen Tegel

Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 131.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com